



Sitzung vom

10. März 2009

Mitgeteilt den

10. März 2009

Protokoll Nr.

212

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Domat/Ems** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 30. November 2008 eine Teilrevision der Ortsplanung. Es handelt sich um die Phase 1 der Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

→ Baugesetz

– Plan „Namensänderungen Zonenplaninhalte“

– Zonenplan 1:2'000 Hofstättle

– Zonenplan 1:2'000 Plarenga

→ Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Plarenga

– Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Plarenga

ausser Rechtsleck

ausser Rechtsleck

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor (28. Januar 2009). Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 30. Juli 2008 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 30. November 2008 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 4. Dezember 2008. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 10. Dezember 2008 ersuchte der Gemeindevorstand Domat/Ems um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Phase 1 der Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Domat/Ems bilden ein komplett überarbeitetes Baugesetz, die sich daraus ergebenden Namensänderungen einzelner Zonen sowie kleinere Anpassungen der Nutzungspläne. Im Gebiet „Hofstättle“ ist vorgesehen, die bisherige Industriezone 1 (2. Etappe) in eine Gewerbezone umzuzonen. Im Gebiet „Plarenga“ werden seit einigen Jahren erfolgreich Islandpferde gehalten und ausgebildet. Die Betreiber des Islandpferdehofes „Plarenga“ planen nun einen Ausbau des Pferdehofes mit einer Ausbildungshalle sowie weiteren Infrastrukturanlagen, wofür eine Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone ausgeschieden wurde. Westlich des Pferdehofes wird zudem aufgrund einer geplanten Verlegung einer Grundwasserfassung eine neue Grundwasser- und Quellschutzzone ausgeschieden. Im Generellen Gestaltungsplan Plarenga werden entsprechend dem geplanten Projekt für die Pferdesportanlage Baubereiche für Hochbauten, Bereiche für Aussenanlagen sowie Baumalleen als gestalterische Elemente festgesetzt. Weiter werden die bisherige Gewerbezone sowie die bisher sistierte Erweiterung der Gewerbezone „Isla“ im Gebiet „La Foppa“ und „Isla“ in eine Industriezone B umgezont. Schliesslich werden im Generellen Erschliessungsplan Plarenga die wichtigsten Verkehrs- sowie Ver- und Entsorgungsanlagen im Gebiet „Plarenga“ festgesetzt. Die Totalrevision sämtlicher Pläne erfolgt im Rahmen der 2. Phase der Totalrevision der Ortsplanung, welche gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht anschliessend an das vorliegende Genehmigungsverfahren zügig an die Hand genommen wird. Allenfalls ergeben sich dadurch Änderungen des vorliegend zu genehmigenden Baugesetzes.

C.

Baugesetz

Die Gemeinde Domat/Ems hat im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision ihr Baugesetz (BauG) einer Totalrevision unterzogen und auf das neue KRG und

KRVO, beides in Kraft seit dem 1. November 2005, abgestimmt. Dabei hat sie auch die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im Baugesetz umgesetzt. Damit verfügt die Gemeinde Domat/Ems über ein zeitgemässes Baugesetz.

Eine Bemerkung drängt sich in Bezug auf die neu eingeführte Pflicht zur Einhaltung des Minergie-Standards bei Neubauten (Art. 64) auf. In Art. 64 Abs. 1 wird vorgeschrieben, dass der Bauherr der Baubehörde zusammen mit dem Baugesuch ein Minergie-Zertifikat vorzulegen hat. Zur Ausstellung von Minergie-Zertifikaten resp. für die Vornahme der entsprechenden Vorprüfungen ist im Kanton Graubünden einzig das kantonale Amt für Energie berechtigt. Es drängt sich hier der Hinweis auf, dass das Amt für Energie nur im Rahmen der beschränkt verfügbaren personellen Kapazitäten eine zeitgerechte Bearbeitung von Zertifizierungsgesuchen garantieren kann. Es empfiehlt sich daher, Zertifizierungsgesuche möglichst frühzeitig vor der geplanten Baugesuchseinreichung beim Amt für Energie einzureichen.

Es drängen sich zum neuen Erlass keine weiteren Bemerkungen auf. Das Baugesetz kann genehmigt werden.

D.

Plan „Namensänderung Zonenplaninhalte“

Im vorliegenden Plan „Namensänderung Zonenplaninhalte“ soll die rechtskräftige Abbau- und Deponiezone (AD) neu in eine Materialabbauzone sowie in eine Materialablagerungszone unterteilt werden, wofür bereits entsprechende Baugesetzesbestimmungen (vgl. Art. 39 und 40 BauG) erlassen wurden. Die Gemeinde Domat/Ems verfügt heute über drei Abbau- und Deponiezonen. Rein informationshalber wurde im Anhang des Planungs- und Mitwirkungsberichtes für die AD im Gebiet „Plong Vaschnaus“ ein Plan beigelegt, worin eine mögliche Unterteilung in eine Materialabbauzone sowie in eine Materialablagerungszone bezeichnet wurde. Ohne eine konkrete Ausscheidung der Materialabbauzone sowie der Materialablagerungszone in einem vom Souverän zu beschliessenden Zonenplan sind die entsprechenden neuen

Baugesetzesbestimmungen noch nicht anwendbar. Das Genehmigungsverfahren für die im Plan „Namensänderung Zonenplaninhalte“ erfolgte Namensänderung der Abbau- und Deponiezone in eine Materialabbauzone und in eine Materialablagerungszone wird sistiert. Dadurch bleibt die bisherigen Zonenbezeichnung „Abbau- und Deponiezonen“ weiterhin rechtskräftig. Da im neuen Baugesetz dafür keine Baugesetzesbestimmung enthalten ist, bleiben für die AD weiterhin Art. 64 BauG des rechtskräftigen Baugesetzes (beschlossen am 4. Dezember 1988) samt allfällig vom Gemeinderat erlassener Vorschriften (vgl. Abs. 3) in Kraft.

Im Übrigen ergeben sich zum Plan „Namensänderung Zonenplaninhalte“ vom 30. November 2008 keine weiteren Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:2'000 Hofstättle

Der Zonenplan 1:2'000 Hofstättle vom 30. November 2008 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Zonenplan 1:2'000 Plarenga

1. Grundwasserschutz

Die Gemeinde Domat/Ems betreibt im Gebiet „Isla“ ein Grundwasserpumpwerk. Mit Beschluss Nr. 378 vom 22. Februar 1982 genehmigte die Regierung die im Übersichtsplan 1:10'000 vom 14. Mai 1980 ausgeschiedenen Schutzzonen (Grundwasserschutzareal sowie theoretische Schutzzonen I, II und III gestützt auf Art. 30 (heute Art. 20) des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung Gewässerschutzgesetzes (GSchG).

Die im vorliegenden Zonenplan 1:2'000 Plarenga ausgeschiedene Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone beansprucht neben Flächen der erwähnten theoretischen Schutzzonen auch Teile des Grundwasserschutzaareals. Die Gemeinde ist sich gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht über die sich daraus ergebende Konfliktsituation bewusst. Weil zudem auch eine Gefährdung von Verschmutzungen aus dem Kantonsstrassenbetrieb existiert, plant die Gemeinde eine Verlegung der Grundwasserfassung vom Gebiet „Isla“ auf die südliche Seite der Kantonsstrasse in das Gebiet „Plarenga“. Damit würden sowohl der Islandpferdehof „Plarenga“ wie auch die Kantonsstrasse talseitig und damit ausserhalb des Zuflussbereiches der neu vorgesehene Grundwasserfassung liegen. Die Gemeinde hat entsprechend eine neue Grundwasser- und Quellschutzzone ausgeschieden, dies gestützt auf ein Gutachten der CSD Ingenieure und Geologen AG, Thusis, vom 16. Oktober 2007. In diesem Zusammenhang wird sie darauf aufmerksam gemacht, dass für ein Grundwasserpumpwerk aufgrund von Art. 20 GSchG in Verbindung mit Art. 24 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (KGSchG) der Gemeindevorstand eine detaillierte Schutzzone auszuscheiden hat. Dazu ist die Erarbeitung eines detaillierten Schutzzonenplanes mit den Zonen S I (Fassungsbereich), S II (engere Schutzzonen) und S III (weitere Schutzzonen) sowie ein zugehöriges Schutzzonenreglement erforderlich (vgl. Art. 29 Abs. 2 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung [GSchV] in Verbindung mit Anhang 4 Ziffer 12 GSchV). Das Verfahren zur Ausscheidung detaillierter Grundwasser- und Quellschutzzonen ist in Art. 25 KGSchG geregelt. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für allfällige Bauvorhaben beim Islandpferdehof „Plarenga“ bis zur Inbetriebnahme der neuen Grundwasserfassung die strengen Schutzbestimmungen der S2 und S3 massgebend sind. Mit anderen Worten dürfen die geplanten Neuanlagen erst nach Erstellung der neuen Grundwasserfassung bewilligt werden.

2. Lärm

Im vorliegenden Zonenplan 1:2'000 Plarenga vom 30. November 2008 wurde die bisherige Gewerbezone im Bereich des Abzweigers nach Felsberg in eine Industriezone B umgezont. Dabei wurde auch der ursprünglich in eine Gewerbezone (2. Etappe) eingewiesene und mit Regierungsbeschluss Nr. 1447 vom 18. Oktober

2004 wegen der Lärmsituation (Überschreitung der Lärmempfindlichkeitsstufe III) situierte westliche Bereich Gewerbezone „Isla“ einer Industriezone B zugewiesen.

Für die Industriezone B sind die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) IV einzuhalten. Ausgehend von der Lärmprognose für die Gewerbezone „La Foppa“ vom 12. Juli 2005 sowie aufgrund von Berechnungen der Lärmvorbelastung durch die Autobahn werden die Planungswerte für die einzuzonende Fläche mit einer ES IV nicht eingehalten. Unter diesen Umständen kann die Erweiterung der Gewerbezone Isla nur unter folgenden Auflagen genehmigt werden:

- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss mittels eines Lärmnachweises aufgezeigt werden, dass bei lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte der ES IV eingehalten werden.
- Das entsprechende Bauprojekt ist inkl. Lärmgutachten vor Erteilung der Baubewilligung der zuständigen Fachstelle (Amt für Natur und Umwelt) zur Zustimmung zuzustellen.

Im Übrigen drängen sich zum Zonenplan 1:2'000 Plarenga vom 30. November 2008 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

G.

Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Plarenga

Im Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Plarenga vom 30. November 2008 werden für die geplante Pferdesportanlage Baubereiche für Hochbauten, Bereiche für Ausseranlagen sowie Baumalleen als gestalterische Elemente festgesetzt. Der Islandpferdehof „Plarenga“ liegt relativ exponiert in einer Ebene zwischen dem „Valparghera“ und „Sorts da Plong Mulin“. Neben der Festlegung von Baubereichen und Baumalleen ist auch die Gestaltung der geplanten Neubauten von grosser Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Gemeinde hat darauf verzichtet, mit baurechtlichen Massnahmen eine gute Einpassung der Gesamtanlage in die Landschaft sicherzustellen.

Die Gemeinde wird deshalb angewiesen, im Baubewilligungsverfahren für eine gute und landschaftsverträgliche Gestaltung zu sorgen und nötigenfalls einen Gestaltungsberater gemäss Art. 67 Abs. 2 BauG beizuziehen.

Zum Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Plarenga vom 30. November 2008 drängen sich keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

H.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Plarenga

Im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Plarenga vom 30. November 2008 werden die wichtigsten Verkehrs- sowie Ver- und Entsorgungsanlagen für das Gebiet „Plarenga“ festgesetzt. Es ist festzustellen, dass der Plan nicht auf den neuesten Grundlagen beruht (z.B. wurde die Kreuzung der italienischen Strasse mit der Felsbergerstrasse zu einem Kreisel umgebaut) und dass bestehende Anlagen teilweise fehlen (Bushaltestelle an der Felsbergerstrasse im Bereich Heineken/Kuoni; Transformationsstation S-148133 Paleu Sura). Die entsprechenden Anpassungen des Generellen Erschliessungsplans 1:2'000 Plarenga können in der 2. Phase der Totalrevision der Ortsplanung vorgenommen werden.

Im Übrigen ergeben sich zum Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Plarenga vom 30. November 2008 keine weiteren Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 30. November 2008 verabschiedete totalrevidierte **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

2. Der **Plan „Namensänderung Zonenplaninhalte“** vom 30. November 2008 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt und folgender Ersatzanordnung genehmigt:
 - a) Das Genehmigungsverfahren für die erfolgte Namensänderung der Abbau- und Deponiezone in eine Materialabbauzone sowie in eine Materialablagerungszone wird sistiert.
 - b) Für die Abbau- und Deponiezonen bleiben weiterhin Art. 64 BauG des rechtskräftigen Baugesetzes (beschlossen am 4. Dezember 1988) samt allfällig vom Gemeinderat erlassener Vorschriften (vgl. Abs. 3) in Kraft.
3. Der **Zonenplan 1:2'000 Hofstättle** vom 30. November 2008 wird genehmigt.
4. Der **Zonenplan 1:2'000 Plarenga** vom 30. November 2008 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anweisungen und Hinweisen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird angewiesen, für die neue Grundwasser- und Quellschutzzone eine detaillierte Schutzzonenausscheidung vorzunehmen und ein zugehörendes Schutzzonenreglement zu erlassen.
 - b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für allfällige Bauvorhaben beim Islandpferdehof „Plarenga“ die strengen Schutzbestimmungen der S2 und S3 massgebend sind, solange die neue Grundwasserfassung noch nicht in Betrieb ist.
 - c) Für den neu eingezonten westlichen Bereich der Industriezone B „Isla“ zwischen der Autobahn und der RhB muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels eines Lärmnachweises aufgezeigt werden, dass bei lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) IV eingehalten werden. Dabei ist das entsprechende Bauprojekt inkl. Lärmgutachten vor Erteilung der Baubewilligung der zuständigen Fachstelle (Amt für Natur und Umwelt) zur Zustimmung zu unterbreiten.

5. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Plarenga** vom 30. November 2008 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Anweisung genehmigt:
 - Die Gemeinde wird angewiesen, im Baubewilligungsverfahren eine gute und landschaftsverträgliche Gestaltung sicherzustellen und nötigenfalls einen Gestaltungsberater gemäss Art. 67 Abs. 2 BauG beizuziehen.
6. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Plarenga** vom 30. November 2008 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
7. Der Gemeindevorstand Domat/Ems wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 30. November 2008 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
8. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
9. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
10. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
11. Der Gemeindevorstand Domat/Ems sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.

12. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

13. Mitteilung an:

- Gemeindevorstand Domat/Ems, 7013 Domat/Ems
- STW AG für Raumplanung, Gäuggelistrasse 7, 7000 Chur
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald
- Tiefbauamt
- Amt für Schätzungswesen
- Amt für Raumentwicklung (elektronisch)
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (im Doppel, samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

H. Trachsel

Dr. C. Riesen